

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

für das

GEWERBEGEBIET POLLING " MOOS "

M 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Polling erläßt aufgrund

- des § 10 in Verbindung mit
- den §§ 1,2,3,4,8, und 9 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Art. 98 Abs. 3, Art.5, 6, 9 und 10 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 14.09.1995
geändert am 21.12.1995

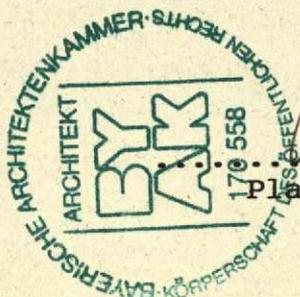
Entwurf am 21.12.1995
geändert am 21.03.1996

Planverfasser:

Wolfgang Scholz
Architekt, Dipl.Ing.(FH)
Lexstraße 4
84570 Polling
Tel.: 08633/7253
Fax : 08633/6223

Polling, 26. März 1996

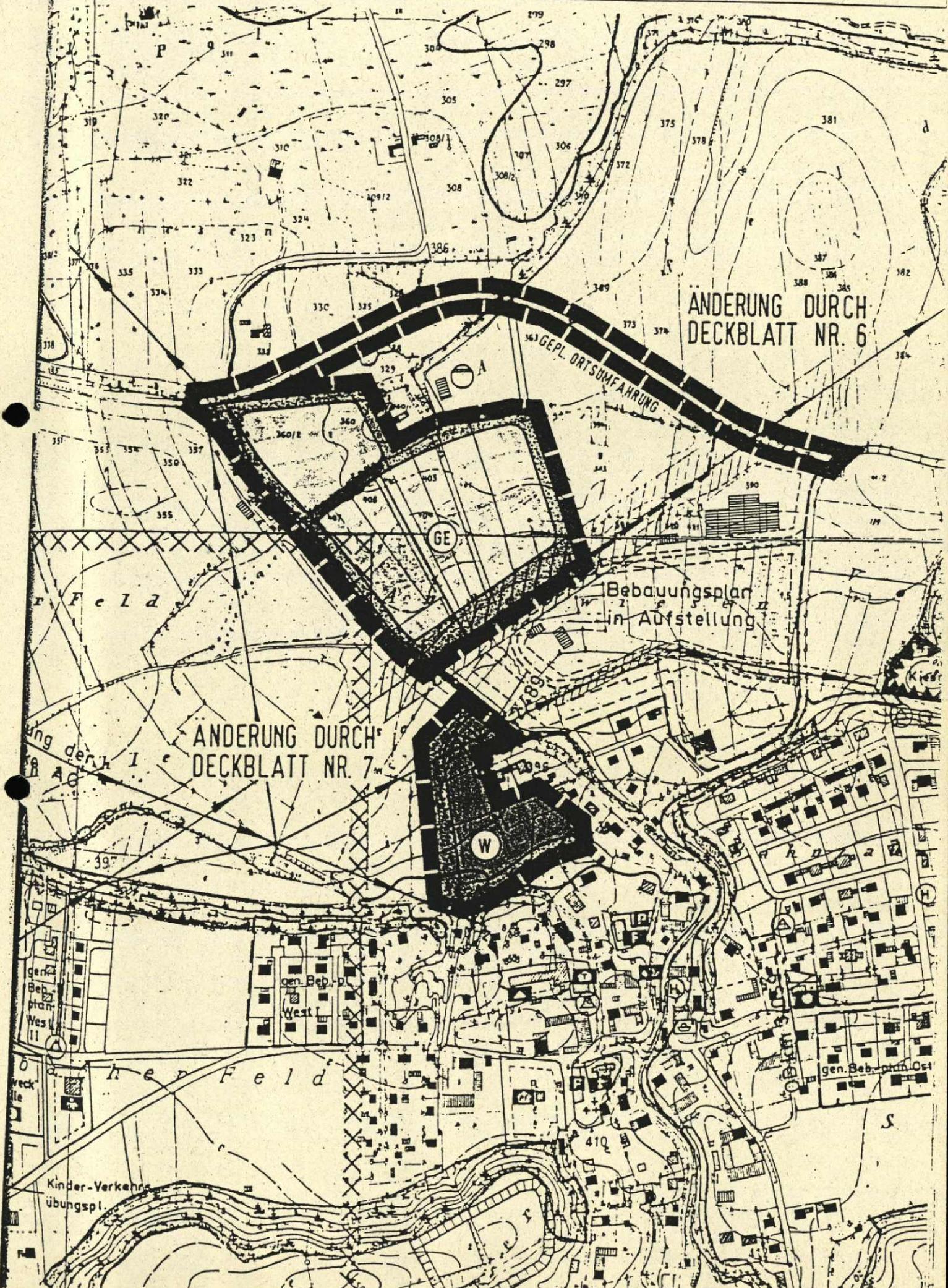
L. Seibl
.....
Bürgermeister



W. Scholz
.....
Planverfasser

BP 17

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FORTSCHREIBUNG 1 : 5 000



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 6

GEPL. ORTSUMFAHRUNG

Bebauungsplan in Aufstellung

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 7

GE

W

r Feld

her Feld

Kinder-Verkehrsübungspl.

gen. Bebauungsplan West

gen. Bebauungsplan Ost

Kies

S

H

A

410

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

380

A

FESTSETZUNGEN

(Die Numerierung ergibt sich gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der Nutzung der Bauflächen und Baugebiete

Art der baulichen Nutzung:

1.1 **GE** Gewerbegebiet (GE) nach § 8 der Baunutzungsverordnung

1.2 Im Gewerbegebiet sind Wohnungen unzulässig. Befreiungen hiervon sind in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO innerhalb der mit GE gekennzeichneten Baugebiete bis zu zwei Wohnungen je Baugrundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, daß vor den Fenstern von Wohn- und Schlafräumen (bei Ausschöpfung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen von 65 dB(A) pro qm tags und 50 dB(A) pro qm nachts) die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden. Als maßgebliche Lärmmeß- und Beurteilungsvorschriften sind dabei die TA Lärm und die VDI - Richtlinie 2058 Blatt 1 heranzuziehen. Freistehende Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser sind nicht zugelassen.

1.3 Im GE sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelassen:

- a) Betriebe und Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV-) in der jeweils gültigen Fassung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.
- b) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze; Lagerplätze als unselbständige Anlagen (bis zu einer Größe von 1/3 der überbaubaren Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

1.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Satz 3 sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

1.5 Zulässig sind Gebäude oder Gebäudeteile mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß

- 1.6 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 0,6)
1.7 GFZ Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 1,2)

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

-----Baugrenze gem. § 23 Abs 3 BauNVO

- 2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten max. 1,50 m betragen.

- 2.3 Firstrichtung der Hauptgebäude
Die Firstrichtung wird zeichnerisch nicht festgesetzt, sie soll parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße verlaufen.

- 2.4 Der westliche Teil des Geltungsbereiches Fl.-Nr. 360/2 wird als ein großes Baufenster gekennzeichnet. Die in Art. 6 und 7 BayBO aufgeführten Mindestabstandsflächen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

3. Mindestgrößen und Mindestabmessungen der Baugrundstücke

- 3.1 Eine Mindestgröße der Baugrundstücke wird nicht festgelegt, da es verfrüht erscheint, die Festlegung der Grundstücksgrößen bereits jetzt festzulegen.

- 3.2 Die Grundstücksteilung und somit die Größen der einzelnen Grundstücke richten sich nach den Bedürfnissen der Baubewerber.

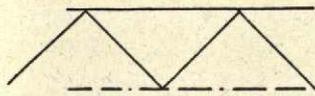
4. Flächen für Lagerplätze, Kfz-Stellplätze und Garagen

- 4.1 Lagerplätze, Kfz-Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) zulässig.

- 4.2 Die Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie darf zu max. 50% für Stellplätze herangezogen werden, soweit keine anderen Festsetzungen dagegen sprechen. Die Restfläche dieses Streifens ist gärtnerisch zu gestalten.

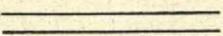
5. - 9. entfällt

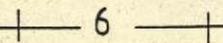
10. Anbaufreie Zone (Anbauverbotszone)

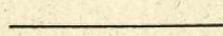


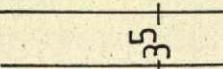
Innerhalb der anbaufreien Zone ist jede Art von Bebauung und Lagerung sowie die Errichtung von Kfz-Stellplätzen unzulässig.

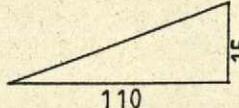
11. Verkehrsflächen /Erschließung

11.1  öffentliche Verkehrsfläche

11.2  Fahrbahn mit Maßzahl

11.3  Straßenbegrenzungslinie

11.4  Kiesstraße für landwirtschaftlichen Verkehr sowie Erschließung Fl.-Nr. 360/3 und 360/1

11.5  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

12. entfällt

13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

13.1 Die Hausanschlüsse (Strom, Telefon, Kabel etc) sind unterirdisch auszuführen.

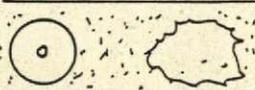
14. Flächen für Verwertung oder Beseitigung von Abwasser

14.1 Haus- und Betriebswasser sowie verunreinigtes Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen- und Gehwegflächen etc. sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

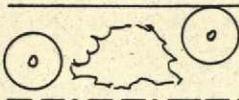
14.2 *gem. ATV A138* Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten etc. sind über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

14.3 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).

15. Öffentliche und private Grünflächen

15.1  Der innerhalb (süd-östlich) des Geltungsbereiches liegende 5 m breite Grüngürtel ist öffentliche Grünfläche. Die vorhandene Bepflanzung ist durch heimische Bäume und Sträucher zu ergänzen.

15.2 Zwischen den einzelnen Grundstücken soll auf eine Grenzbepflanzung verzichtet werden.

15.3  Private Grünfläche als Randeingrünung
In der Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sowie zwischen Baugrenze und Grenze des Geltungsbereichs sind im Abstand von ca. 8 m großkronige Laubbäume (als Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1.0 m Höhe) zu pflanzen. z.B. Winterlinde, Berg- oder Spitzahorn, Stieleiche. Alle obengenannten Pflanzräume, die an der Grenze des Geltungsbereiches liegen und somit den Übergang zur freien Landschaft bilden, sind durch Pflanzung heimischer Sträucher zu ergänzen.

16. - 19. entfällt

20. Maßnahmen der Landschaftspflege

 Die vorhandene Bepflanzung an der süd-östlichen und nördlichen Baugebietsgrenze (Fl.-Nr. 360/2) ist in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und vom jeweiligen Eigentümer entsprechend zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

21. - 24. entfällt

25. Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

25.1 Für die Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen ist ein Freiflächenplan mindestens im Maßstab 1:200 vorzulegen.

25.2 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgesetzt sind, gärtnerisch zu gestalten, so daß auf angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum heimischer Art kommt.

Pflanzliste für Neuanpflanzungen

Großbäume:

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Quercus robur	(Stieleiche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Kleinbäume:

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Acer campestre	(Feldahorn)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher:

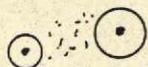
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Corylus avellana	(Hasel)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Viburnum lantana	(Schneeball)
Rosa canina	(Hundsrose)
Syringa chinensis	(Flieder)

25.3

Pflanzgrößen

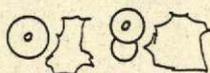
Großbäume als Hochstamm mit STU 18/20 cm
Kleinbäume als Hochstamm mit STU 12/14 cm
Sträucher mit 80 - 150 cm Höhe

25.4



bestehende und zu erhaltende Gehölzpflanzung

25.5

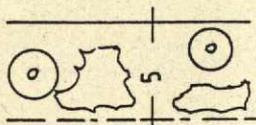


Bepflanzung mit standortgemäßen heimischen Gehölzen und Strauchgruppen

25.6

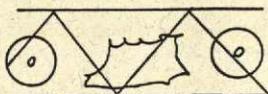
Die Grundstückszufahrt und die damit verbundene Unterbrechung des Grünstreifens zwischen Straßengrenzung und Einfriedung wird auf max. 6.0 m begrenzt.

25.7



Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft
Für Pflanzung vorgesehene und gekennzeichnete Flächen, die an der jeweiligen Grenze des Baugebiets liegen, sind zur Abschirmung der gewerblich genutzten Baugrundstücke (Bau-parzellen) mit einem 5 m breiten geschlossenen Gehölzgürtel zu bepflanzen.

25.8



Die anbaufreie Zone (Breite 5m) ist als Gehölzgürtel anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

25.9

Der Anteil der befestigten Flächen in den Bauparzellen darf max. 50% betragen.
Parkplätze sollen mit Großbäumen überstellt werden. Beläge sind wasserdurchlässig zu gestalten.

25.10

Dachbegrünung in Form eines geneigten Grasdaches ist zulässig.

26. entfällt

27. Geltungsbereich

■ ■ ■ ■ ■ räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermaßung

+ — 6 — + Vermaßung in Metern (z.B. 6.0)

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 werden gemäß Art. 98 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

- 29.1 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf max. 1.20 m, bei Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden i.S. des § 8 Abs.2 Nr. 2 BauNVO max. 0,30 m über der Straßenoberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Fahrbahnrand, liegen.
- 29.2 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des Gebäudes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens zwei Gebäude-seiten auf jeweils 1/2 der Wandlänge max. 2,50 m tief abgegraben werden.
- 29.3 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.
- 29.4 Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.
- 29.5 Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:
verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtbeton, Naturstein, Glas, Holz in lasierenden Farbtönen, mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Metall, ebene asbestfreie Faserzementplatten.
- 29.6 Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien nicht zugelassen:
grellfarbige und glänzende Materialien, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, Kunststoffolien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

- 29.7 Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie nach Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.
- 29.8 Als Dachform sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° zulässig.
- 29.9 Als Dachdeckung sind zulässig:
Dachziegel oder Betondachsteine, Blecheindeckungen und Grasdächer.
- 29.10 Der First muß immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen.
- 29.11 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 29.12 Dachüberstände:
Die Dachüberstände werden auf höchstens 1.40 m Tiefe an der Giebelseite und mind. 0,80 m an der Traufseite festgesetzt.
Bei kleineren Nebengebäuden sind die Dachüberstände proportional zu verringern.
- 29.13 Die Decken von Tiefgaragen sind mind. 0,60 m unter Geländeniveau abzusenken, mit entsprechend starker Oberbodenschicht zu bedecken und standortgemäß zu begrünen. Pflanzmöglichkeiten für Großbäume sind zu schaffen.

Nebenanlagen

- 29.14 Nebenanlagen wie Trafohäuschen oder ähnliches sind in Form, Farbe, Material und Dachart des übrigen Gebäuden anzupassen.
- 29.15 Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) zulässig. Sie sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch dichte Begrünung unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

Werbeanlagen

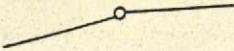
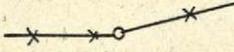
- 29.16 Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und anbaufreier Zone ist je Zufahrt nur eine bis zu 1,50 qm große, max. 3,0 m lange Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 3,5 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.

- 29.17 Bei Werbeanlagen an Gebäuden darf die Oberkante der Attika bzw. der Traufe auf keinen Fall um mehr als 1.0 m überschritten werden. Die Werbeanlage darf nicht größer als 3 qm sein.
- 29.18 Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie in die freie Landschaft wirkende beleuchtete Werbeanlagen.

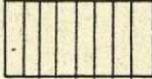
Einfriedungen

- 29.19 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich an Radwegen und Erschließungsstraßen dürfen nur in einem Abstand von mind. 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Der Streifen außerhalb des Zaunes ist zu begrünen und vom jeweiligen Eigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Diese Einfriedungen und die Einfriedungen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind nur als hinter pflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Einfriedungen müssen für Kleintierwanderungen offen sein.
- Die Festsetzungen für Sichtdreiecke und Anbauverbotszone bleiben davon unberührt.
- 29.20 Im Zusammenhang mit den Einfriedungen sind Türen und Tore aus Holz oder Stahl (keine Anstriche in grellen Farben) in max. derselben Höhe wie die Zäune zulässig. Tür- und Torpfeiler sind in Verbindung mit der Briefkastenanlage und/oder Mülltonnenbox zulässig aus verputztem Mauerwerk, verputztem Stalbeton, Sichtbeton Holz oder Stahl (keine Anstriche in grellen Farben).
- 29.21 Die zum Anschluß der Häuser erforderlichen Verteilerschränke der Isar-Amper-Werke sollen in die Einfriedung der betroffenen Parzellen integriert werden.

B HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3. ----- vorgeschlagene neue Teilungsgrenzen

4. 360 Flurstücksnummer, z.B. 360

5.  vorhandene Gebäude

6.  Numerierung der bebaubaren Grundstücksflächenabschnitte, z.B. 1

7. Brand- und Katastrophenschutz

Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen § 3 DVBayBO entsprechen.

8. Landwirtschaftliche Immissionen

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Emissionen sind zu dulden.

Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Nutzungsschema:

GE		Art der baulichen Nutzung
GRZ	0,6	Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl
GFZ	1,2	Maß der baulichen Nutzung: Geschoßflächenzahl
	II	zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
DN	15 - 25	Dachneigung

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt 1 : 1000
Vermessungsamt Mühlendorf

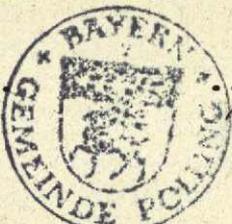
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

D. VERFAHRENSHINWEISE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Polling hat in der Sitzung vom 22. Juni 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 28. Juni 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Polling, 28. Juni 1995
(Siegel) 
1. Bürgermeister *Liebl*

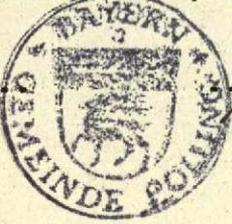
2. **BÜRGERBETEILIGUNG**
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 20. Okt. 1995 bis 23. Nov. 1995 stattgefunden.

Polling, 28. Nov. 1995
(Siegel) 
1. Bürgermeister *Liebl*

3. **AUSLEGUNG**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21. Dez. 1995 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. Jan. 1996 bis 26. Feb. 1996 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12. Jan. 1996 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Polling, 28. Feb. 1996
(Siegel) 
1. Bürgermeister *Liebl*

4. **SATZUNG**
Die Gemeinde Polling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21. März 1996 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 98 BayBO (Bay. RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Polling, 26. März 1996
(Siegel) 
1. Bürgermeister *Liebl*

5. ANZEIGE AN DAS LANDRATSAMT MÜHL DORF
Die Gemeinde hat den am 21. März 1996 als Satzung beschlossenen
Bebauungsplan " GEWERBE GEBIET MOOS " am 03. April 1996 nach
§ 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Polling, 03. April 1996

(Siegel)



Liebt
.....
1. Bürgermeister

6. UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG
Das Landratsamt Mühl dorf hat mit Bescheid vom 22. Mai 1996
Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 St. erklärt, daß der am 21.03.1996 als
Satzung beschlossene Bauungsplan " GEWERBE GEBIET MOOS " in der
Planfassung vom 21.03.1996 gegen keinerlei Rechtsvorschriften
verstoße, vorausgesetzt, die Gemeinde befolgt die in diesem
Bescheid näher bezeichneten Auflagen.

Polling, 25. 09. 96

Landratsamt Mühl dorf a. Inn
(Siegel)

Rambold
.....
~~Bürgermeister~~
Rambold, Landrat

7. BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte durch Aushang
an der Amtstafel am 28. Mai 1996 Der Bauungsplan "GEWERBE-
GEBIET MOOS " mit Begründung wird seit dem Tag zu den üb-
lichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Polling
zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt
des Bauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214
und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Der Bauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Polling, 01. Juli 1996

(Siegel)

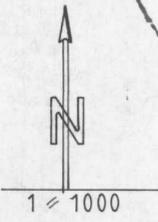


Liebt
.....
Bürgermeister



POLLING MOOS
GEWERBEGBIET

GE, II
GEWERBEGBIET
II VOLLGESCHOSSE
ALS HOCHSTMASS
GRZ 0,6
GFZ 1,2
DN 15° - 25°



POLLING, 21.03.1996

WOLFGANG SCHOLZ
ARCHITEKT, DIPL.-ING. (FH)
LEXSTRASSE 4
84570 POLLING
TEL. 0 88 33 / 72 50 FAX 02 23

BESTEHENDE
FLÜTMULDE

W i e s

Bekanntmachung

über die Genehmigung und Auslegung
– eines Bebauungsplanes – ¹⁾

~~der Änderung eines Bebauungsplanes~~

Der ~~Stadtrat~~ – Gemeinderat

hat am 21.03.1996 für das ~~Stadtwort~~ Gewerbegebiet Moos

einen Bebauungsplan ~~– als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan –~~

~~Änderung des Bebauungsplanes~~ ¹⁾ ist von der Regierung von (den)

vom Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Schreiben vom 22.05.96 Nr. 61-610/2

~~genehmigt worden. Die Genehmigung ist gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht befristet.~~

ist von der Regierung von (den)

von dem Landratsamt mit Schreiben vom Nr.

gemäß § 11 Abs. 1 BauGB ~~ist nicht beanstandet worden.~~

~~gegenstandslos~~ nicht beanstandet worden.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus – in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft – ¹⁾ Polling, Monhamer Weg 1,

Zimmer Nr. 15 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches tritt – der Bebauungsplan ~~– die Änderung des Bebauungsplanes~~ ¹⁾ mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise bzw. Rügen und Hinweise aus dem rechtsaufsichtlichen Bescheid wird verwiesen.

Ortsüblich bekanntgemacht durch

(z. B. Anschlag, Anschlag an der Amtstafel)

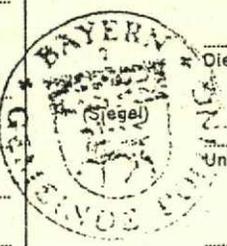
am ²⁾ 28.05. 19 96

Abgenommen am 01.07. 19 96

Holde, He
(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

Polling, 23.05.1996
Ort, Tag

Gemeinde Polling
Dienststelle



Liebl
Unterschrift

Liebl
1. Bürgermeister
Dienstbezeichnung

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN

Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

Entwurf

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699-336
Telefax	: 08631/699-699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 st
Besuchs-	Mo.-Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

Mühldorf a. Inn, 22.05.1996

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Postfach 409, 84446 Mühldorf a. Inn

Gemeinde
Polling

84570 Polling

Ihr Schreiben vom: 03.04.1996

Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Moos" der Gemein-
de Polling

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung
i.d.F. vom 21.03.1996
1 Verfahrensakte
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Die am 21.03.1996 beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Moos" verletzt keine Rechtsvorschriften, sofern folgende Auflage befolgt wird.

Die Eintragung des Planfassungsdatums und der Bezeichnung des Bebauungsplanes auf der Planzeichnung ist nachzuholen.

Gründe:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Moos" unterliegt keiner Genehmigungspflicht sondern der Regelung des § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB (Anzeigeverfahren), da ein Flächennutzungsplan vorhanden ist. Das Anzeigeverfahren beschränkt sich auf eine Rechtskontrolle. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 11 Abs. 1, § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 ZustVBau).

Die Rechtskontrolle ergab, daß der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den materiellrechtlichen Anforderungen.

Die verfahrensrechtliche Überprüfung ergab, daß die Eintragung des Planfassungsdatums und der Bezeichnung des Bebauungsplanes auf der Planzeichnung fehlt. Die Heilung dieses Verfahrensfehlers kann nachgeholt werden.

Weitere Verfahrensfehler wurden nicht festgestellt.

Die Auflage ist nur redaktioneller Art und kann von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit vorgenommen werden, ein Gemeinderatsbeschuß ist deswegen nicht veranlaßt.

Sobald die Auflage erfüllt ist, darf das Verfahren mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB abgeschlossen werden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie ein Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (siehe § 215 Abs. 2 BauGB) aufzunehmen. Ferner ist anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung wird das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Anzeigevermerk anbringen. Dazu sind vier Bebauungsplan-Ausfertigungen mit Begründungen und die Bekanntmachung vorzulegen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe (Zustellung) Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Samstag, so tritt nach § 193 BGB an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in 84453 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 80335 München, Bayerstraße 30, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde - Träger der Ausgangsbehörde -) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

I. A.

Stuch

Hoch

Reg.-Rat z.A.

-S-

II. Sachgebiet 36/2

Herrn Beck

im Hause

mit 1 Bebauungsplan mit Begründung

i.d.F. vom 21.03.1996

Hu

III. Sachgebiet 36 und 36/4

im Hause

mit der Bitte um Kenntnisnahme

IV. WV, nach Eing. EB

ausgel. 23.05.96

ERLÄUTERUNG und BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan der Gemeinde P o l l i n g

Plangebiet: Polling " MOOS " Gewerbegebiet

Planverfasser: Wolfgang Scholz
Architekt, Dipl.Ing. (FH)
Lexstraße 4,
84570 Polling

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Änderung des Flächennutzungsplanes vom 19.05.1993 (Verfahren läuft) der Gemeinde Polling als Gewerbegebiet " GE " ausgewiesen.

B. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Das ca. 1,46 ha große Baugebiet setzt sich aus Fl.-Nr. 360 und 360/2 zusammen.

Bei der Erstellung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes wurde jedoch festgestellt, daß folgende geringe Teilflächen für die Erschließung des Bereiches benötigt werden:
Fl.-Nr. 406, 405, 404, 403, 402 und 332

Das Baugebiet wird begrenzt im Norden von Fl.-Nr. 332 und 330 landwirtschaftliche Nutzfläche, im Nord-Osten von Fl.-Nr. 360/3 und 360/1 Wohnbebauung, im Süd-Osten Fl.-Nr. 407, 406, 405, 404, 403 und 402 landwirtschaftliche Nutzfläche und im Süd-Westen vom Radweg, dem Hirschbach und der Kreisstraße MÜ 11.

Der Grund wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Das Gelände ist eben und stellt ein Trapez dar.

Auf Fl.-Nr. 360/2 fällt nördlich der Baugrenze das Gelände in einer bis zu 1,4 m hohen Böschung auf einer Breite von 3 - 4 m ab. Der Geltungsbereich liegt südwestlich auf dem gleichen Niveau wie der Radweg.

Das Grundwasser bleibt von der Gründungstiefe der Gebäude unberührt. Der Boden besteht aus einer Humusschicht und kiesigem Untergrund.

Baumbestand befindet sich auf den Fl.-Nr. 360 und 360/2 lediglich im süd-östlichen Teil, im Bereich der bestehenden Flutmulde und im Norden bei Fl.-Nr. 360/2 im Bereich der Böschungsbepflanzung.

Der Bestand im Bereich der Flutmulde sowie im Norden bei Fl.-Nr. 360/2 soll erhalten bleiben und zugleich als Rand-eingrünung dienen.

C. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgelegt:

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Bruttofläche ca. 14.600 m² + 400 m² Teilflächen

Fl.-Nr. 360 und 360/2 + Teilflächen aus Fl.-Nr. 406, 404, 403, 402 und 332

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird als großes Bau-fenster gekennzeichnet, da es verfrüht erscheint, die Festle-gung der Grundstücksgrößen bereits jetzt schon vorzunehmen.

Die Grundstücksteilung und somit die Größen der einzelnen Grundstücke richten sich nach den Bedürfnissen der Baube-erber.

Zwischen den einzelnen Grundstücken soll auf eine Grenzbe-pflanzung verzichtet werden.

D. Aufgliederung des Baugebietes

Flächenzusammenstellung in ha

Flächen der Baugebiete einschl.

Flächen für Erschließung

Fl.-Nr. 360 und 360/2 1,460 ha

Fl.-Nr. 406, 404, 403, 402
und 332 Teilflächen ca. 0,040 ha

1,500 ha

Das Nettogewerbebauland

(=Gesamtfläche aller Gewerbebau-grundstücke) umfaßt

1,285 ha

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen

0,215 ha

Bruttogewerbefläche

1,500 ha

= Bruttogewerbebauland

Von der Bruttogewerbebaufläche
entfallen demnach auf das Brutto-
gewerbebauland 100,00 %

vom Bruttogewerbebauland entfallen
auf Nettogewerbebauland 85,67 %

die Verkehrsflächen für die
Erschließung 14,33 %

100,00 %

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die innere Erschließung eine Anbindung an die MÜ 11 und somit einen Anschluß an des bestehende Verkehrsnetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Polling.
3. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.
4. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.
5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf.

F. Voraussichtliche Auswirkungen der Verwirklichung der Planung

1. Zusätzliche Gewerbebetriebe können sich neu ansiedeln.

G. Kostenschätzung - Erschließung

	Kosten :	Einnahmen
	DM	DM
a) Wasserversorgung		
ca. 220 lfm a) 250,00 DM	55.000,-	
ca. 12.250 m2 Grundstücksfläche		
a) 1,25 DM		15.312,50
ca. 14.700 m2 Geschoßfläche		
a) 3,00 DM		44.100,-
b) Abwasserleitung (Kanal)		
ca. 220 lfm a) 550,00 DM	121.000,-	
ca. 14.700 m2 Geschoßfläche		
a) 13,00 DM		191.100,-
c) Straßenkosten		davon 90 %
Grunderwerb der Gemeinde		
ca. 13.182 m2 a) 50,00 DM	659.100,-	
Herstellung der Fahrbahn einschl. Straßenentwässerung		
ca. 2.270 m2 a) 160,00 DM	363.200,-	935.820,-
d) Beleuchtung		
7 Stck. a) 2.500,00 DM	17.500,-	
Summen	1.215.800,-	1.186.332,50

Polling, den 21. März 1996

Polling, den 26. März 1996

Planverfasser: Wolfgang Scholz
Architekt, Dipl.Ing.(FH)
Lexstraße 4
84570 Polling

Gemeinde Polling
2. Bürgermeister
W. Liebl



(Handwritten signature)